

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH  
PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH  
DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM  
(Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya)**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi  
Syarat-syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam**

**Oleh:**

**Siti Nurratih Mustikasari**

**NPM: 1551020307**

**Program Studi: Perbankan Syariah**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
1441 H/2019 M**

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH  
PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH  
DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM  
(Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya)**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi  
Syarat-syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam**

**Oleh:**

**Siti Nurratih Mustikasari**

**NPM: 1551020307**

**Program Studi: Perbankan Syariah**

**Pembimbing I : Prof. Dr. H. Suharto, S.H., M.A.**

**Pembimbing II : Ghina Ulfah Saefurrahman, Lc, M.E. Sy.**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN**

**LAMPUNG**

**1441 H/2019 M**

## ABSTRAK

Berkembangnya Perbankan Syariah mendorong berkembang pula produk-produk di dalamnya. Salah satu produk perbankan syariah yang sangat diminati oleh masyarakat adalah produk pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Dalam praktiknya pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah di BSM KC Bandar Jaya menggunakan akad *murabahah*, dalam hal ini harga awal dan margin telah diketahui bersama di awal akad.

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah: Bagaimana Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di BSM KC Bandar Jaya? dan Bagaimana sistem angsuran yang dilakukan dalam pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah di BSM KC Bandar Jaya dalam Perspektif Ekonomi Islam? Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri serta untuk mengetahui dan menjelaskan sistem Angsuran Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya Perspektif Ekonomi Islam.

Jenis penelitian ini yaitu *field research* atau penelitian lapangan, sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Sumber data terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari wawancara langsung dengan pihak BSM KC Bandar Jaya, yaitu dengan staf bagian RBRM, sementara data sekunder diperoleh dari literatur atau penelitian terdahulu. Data yang telah dikumpulkan lalu di analisis secara deskriptif-kualitatif yaitu menyajikan data secara rinci sehingga dapat diperoleh gambaran atau suatu penjelasan dan kesimpulan.

Hasil penelitian ini yaitu, Penerapan Implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di BSM KC Bandar Jaya adalah bahwa peran bank sebagai penyedia dana yang memberikan pembiayaan kepada pemohon yang ingin melakukan pembiayaan pemilikan rumah dan dalam penentuan objek *akad*, nasabah diberikan kebebasan dalam memilih akad apa yang akan digunakan sesuai dengan kebutuhannya, dalam perspektif ekonomi Islam bahwa sistem angsuran yang diterapkan BSM KC Bandar Jaya itu telah sesuai dengan Islam. Pembayaran ini dilakukan secara angsuran sesuai dengan jangka waktu kemampuan bayar calon nasabah yang telah disepakati bersama antara pihak Bank dengan Nasabah.

**Kata kunci:** Pembiayaan Pemilikan Rumah, akad *murabahah*, Ekonomi Islam





**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Letkol. H. Endro Suratin, Sukarampe, Bandar Lampung (0721) 703260

**PERSETUJUAN**

Judul Skripsi : **ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH  
PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DALAM  
PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi Pada Bank  
Syariah Mandiri KC Bandar Jaya Lampung Tengah)**

Nama Mahasiswa : **Siti Nuratih Mustikasari**  
NPM : **1551020307**  
Program Studi : **Perbankan Syariah**  
Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam**

**MENYETUJUI**

untuk dimunaqasahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasah Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung.

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Prof. Dr. H. Suharto, S.H., M.A**

**Ghina Ulfah Saefurrahman, Lc., M.E. Sy**

**NIP. 195304231980031003**

**NIP. 198708122019032012**

**Ketua Jurusan**

**Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy**

**NIP. 19820808 2011012009**





**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

*Alamat : Jl. Letkol. H. Endro Suratinin, Sukarame, Bandar Lampung (0721) 703260*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **“ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi Kasus pada BSM KC Bandar Jaya)”** disusun oleh **Siti Nurrahmah Mustikasari, NPM : 1551020307, Jurusan : Perbankan Syariah,** telah diujikan dalam sidang munaqasah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : Jum'at, 15 November 2019.

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Dr. Rubhan Maskur, M.Pd**

**Sekretaris : M Fikri Nugraha K, M.Pd**

**Penguji I : Syamsul Hilal, S.Ag., M.Ag**

**Penguji II : Prof. Dr. H. Suharto, S.H., M.A**

**Mengetahui,**

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**

**Dr. Ruslan Abdul Ghofur, S.Ag., M.S.I**

**NIP. 198008012003121001**



## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾ (النساء : ٢٩)

*Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu."<sup>1</sup>*



---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2013), h. 83.

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dan dari hati yang terdalam, skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku, Ayahku Suhartono, Ibuku Wartiyem yang sangat aku hormati, aku sayangi dan sangat aku cintai, selalu menguatkan ku dengan sepenuh hati, selalu memberikan dukungan semangat, serta doa. Karena tanpa doa mereka mustahil skripsi ini dapat terselesaikan. Semoga selalu berada dalam lindungan Allah SWT dan mendapatkan keberkahan baik di dunia maupun di akhirat.
2. Adik-adik ku tersayang Siti Nur Lailatul Jannah dan Nur Muhammad Sulaiman, terimakasih atas doanya serta dukungan yang begitu berharga bagi hidupku.
3. Almamater tercinta UIN Raden Intan Lampung yang menjadi kampus tempatku menimba ilmu.

## RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Siti Nurratih Mustikasari, dilahirkan di Desa Lempuyang Bandar Terbanggi Besar Lamteng pada tanggal 10 Desember 1995. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara, dari pasangan Bapak Suhartono dan Ibu Wartiyem. Berikut adalah daftar riwayat pendidikan penulis:

1. Pendidikan Pertama di TK 2 Darma Wanita Bandar Sakti selesai pada tahun 2002.
2. Sekolah Dasar Negeri (SDN) 2 Bandar Sakti selesai pada tahun 2008.
3. Madrasah Tsanawiyah (MTs) Terpadu Nurul Qadiri Lempuyang Bandar selesai pada tahun 2011.
4. Madrasah Aliyah (MA) Walisongo Lampung Utara selesai pada tahun 2014.
5. Pada tahun 2015 penulis melanjutkan pendidikan keperguruan tinggi Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Program Studi Perbankan Syariah.



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunianya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada BSM Bandar Jaya Lampung Tengah)”.

Shalawat serta salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat dan pengikut-pengikutnya yang setia. Skripsi ini ditulis untuk menyelesaikan studi di jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi, tak lupa dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat, penyusun menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa mengayomi mahasiswa.
2. Ibu Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy. selaku ketua jurusan Perbankan Syariah yang senantiasa sabar dalam memberikan arahan serta motivasi dalam proses akademik berlangsung sehingga kami bisa menyelesaikan program studi Perbankan Syariah dengan baik.

3. Bapak Prof. Dr. H. Suharto, S.H.,M.A. selaku pembimbing I yang telah mengarahkan penulis sehingga penulisan skripsi ini selesai, semoga ilmu dan pengetahuan yang disampaikan mendapatkan barokah dari Allah SWT.
4. Ibu Ghina Ulfah Saefurrahman, Lc., M.E. Sy. Selaku pembimbing II yang telah mengarahkan penulis sehingga penulisan skripsi ini selesai, semoga ilmu dan pengetahuan yang disampaikan mendapatkan barokah dari Allah SWT.
5. Segenap Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama di bangku perkuliahan.
6. Seluruh Staf Pegawai Perpustakaan yang telah memberikan pelayanan yang baik dalam mendapatkan informasi dan sumber referensi kepada penulis.
7. Sahabat seperjuangan Perbankan Syariah 2015 khususnya Perbankan kelas D, yang selalu bersama dalam proses belajar, berjuang bersama menghadapi proses perkuliahan, UTS dan UAS hingga proses penulisan skripsi ini.
8. Kepada sahabat-sahabatku tercinta, Ulva Khoiriah, Rini Nelsiana, Astuty Mutoharoh, Retno Dwi Nurfalah, Meinaroza, Elisa Lailatul, Dewi M, Yuris Via A, Eka Novadiana, Dahlena Wati, dan Tiari, yang selalu memberi semangat, dan terima kasih juga kepada teman-teman seperjuangan K13 yang selalu memberikan dukungan dan semangatnya, dan terima kasih juga kepada Novi, Selvi, dan rekan-rekan KKN 172 atas dukungannya dan semangatnya semoga Allah selalu melancarkan studi kita semua dan mencapai kesuksesan. Semoga Allah SWT selalu memberikan Rahmat dan Karunia-Nya kepada Bapak, Ibu, Teman dan Saudara semuanya dengan amal Ibadah masing-



masing. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, hal ini tidak lain karena keterbatasan kemampuan, waktu, dan dana yang dimiliki. Untuk itu kiranya pada pembaca dapat memberi masukan, saran, dan kritikan yang membangun, guna melengkapi tulisan ini.

Bandar lampung, Oktober 2019

Penulis,

**Siti Nurratih Mustikasari**  
**NPM. 1551020307**



## DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	
COVER DALAM.....	
HALAMAN JUDUL .....	i
ABSTRAK .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN .....	v
MOTTO .....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi

### BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul .....	1
B. Alasan Memilih Judul .....	3
C. Latar Belakang Masalah.....	4
D. Batasan Masalah.....	11
E. Rumusan Masalah .....	11
F. Tujuan Penelitian.....	12
G. Manfaat Penelitian.....	12
H. Metode Penelitian.....	13

### BAB II KAJIAN TEORI

A. Bank Syariah .....	21
1. Definisi Bank Syariah.....	21
2. Dasar Hukum Bank Syariah .....	23
3. Karakteristik Bank Syariah.....	25
4. Produk-produk Bank Syariah .....	26
B. Pembiayaan .....	30
1. Definisi Pembiayaan.....	30
2. Dasar Hukum Pembiayaan .....	31
3. Tujuan Pembiayaan .....	32
C. Akad Murabahah .....	34
1. Definisi <i>Murabahah</i> .....	34
2. Dasar Hukum <i>Murabahah</i> .....	38
3. Rukun <i>Murabahah</i> .....	39
4. Syarat <i>Murabahah</i> .....	40
5. Pelaksanaan Akad <i>Murabahah</i> .....	41



D. Pembiayaan Pemilikan Rumah .....	41
1. Definisi Pembiayaan Pemilikan Rumah.....	41
2. Jenis dan Syarat Pembiayaan Pemilikan Rumah .....	42
3. Proses Pembiayaan Pemilikan Rumah.....	45
4. Kelayakan Pemberian Pembiayaan .....	48
E. Angsuran Dalam Islam .....	52
F. Kerangka Berfikir .....	53
G. Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	54

### **BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Objek .....	59
1. Profil BSM KC Bandar Jaya .....	59
2. Sejarah BSM .....	59
3. Visi dan Misi .....	63
4. Perkembangan BSM.....	63
5. Struktur Organisasi.....	65
6. Produk BSM.....	67
B. Deskripsi Data Penelitian.....	68
1. Fitur PPR BSM .....	68
2. Syarat PPR BSM.....	69
3. Biaya-biaya PPR BSM .....	70
4. Kriteria Akad Murabahah pada PPR BSM .....	71
5. Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah .....	71
6. Perhitungan Margin dan Angsuran .....	72

### **BAB IV ANALISIS PENELITIAN**

A. Kriteria Akad Murabahah ada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya .....	75
B. Implementasi Akad <i>Murabahah</i> pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya .....	75
C. Sistem Angsuran dalam Implementasi Akad <i>Murabahah</i> pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya dalam Perspektif Ekonomi Islam .....	84

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	90
B. Saran .....	92

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Data Pembagian Angsuran umum.....	11
Tabel 2 Dokumen Keterangan Pemohon .....	71
Tabel 3 Data Kontrak Pembiayaan Murabahah .....	74
Tabel 4 Angsuran PPR BSM.....	86





## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skema Kerangka Berfikir.....	55
Gambar 2 Struktur Organisasi PT. BSM KC Bandar Jaya .....	67
Gambar 3 Skema Akad Murabahah .....	72
Gambar 4 Sistem Angsuran dan Margin .....	74



## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Berita Acara Seminar Proposal

Lampiran 2 Berita Acara Seminar Munaqasah

Lampiran 3 SK Pembimbing

Lampiran 4 Blangko Konsultasi

Lampiran 5 Surat Permohonan Izin Pra Riset

Lampiran 6 Surat Persetujuan Izin Pra Riset BSM KC Bandar Jaya

Lampiran 7 Surat Permohonan Izin Riset

Lampiran 8 Surat Persetujuan Izin Riset BSM KC Bandar Jaya

Lampiran 9 Pedoman Wawancara

Lampiran 10 Daftar Kontrak Pembiayaan Murabahah

Lampiran 11 Foto Terkait Wawancara



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Pada bagian awal ini untuk mendapatkan gambaran yang jelas serta memudahkan dalam memahami skripsi ini dan mencegah adanya kesalahan pahaman terhadap pemaknaan judul maka, dibutuhkan adanya penguraian dalam penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang nantinya akan digunakan dalam pembuatan skripsi ini. Selain itu langkah ini merupakan proses penegasan terhadap pokok-pokok permasalahan yang nantinya akan dibahas dalam skripsi ini.

Adapun dibawah ini adalah uraian pengertian dari beberapa istilah-istilah yang digunakan dalam skripsi ini:

1. Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).<sup>1</sup>
2. Implementasi adalah aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, bukan sekedar aktivitas tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.<sup>2</sup>
3. Akad Secara khusus berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan

---

<sup>1</sup> <https://kbbi.web.id/analisis>

<sup>2</sup> Nurdin Umar, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum* (Jakarta: Sumber Ilmu Jaya, 2002), h. 70.

penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>3</sup>

4. Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>4</sup>

5. Murabahah adalah istilah dalam fikih islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.<sup>5</sup>

6. KPRS adalah pembiayaan berupa jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/ akad (*murabahah*) atau dengan akad lainnya.<sup>6</sup>

Dalam hal ini peneliti mengambil penelitian di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Jaya, yang dimana pada PT. BSM Kantor Cabang Bandar Jaya disebut dengan pembiayaan Pemilikan Rumah.

Jadi untuk penegasan pada judul ini hanya mencangkup seputar bagaimana Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan

---

<sup>3</sup> Ascarya, *akad dan produk bank syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 35.

<sup>4</sup> Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h. 681.

<sup>5</sup> *Ibid.*, h. 81.

<sup>6</sup> <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Download/425>.



Rumah dalam Persektif Ekonomi Islam yang dilakukan di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

## **B. Alasan Memilih Judul**

Adapun alasan penulis memilih judul ini adalah sebagai berikut:

### **1. Secara Objektif**

- a. Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi pihak Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Jaya khususnya dalam implementasi akad Murabahah pada pemberian Pembiayaan KPR, yang dimana pembiayaan ini dilakukan di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Jaya ini disebut dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah BSM.
- b. Bagi penulis dapat dijadikan sebagai penambah ilmu pengetahuan tentang seperti apa penggunaan akad dalam perbankan syariah khususnya pada akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah BSM.

### **2. Secara Subjektif**

- a. Pokok pembahasan dalam skripsi ini sesuai dengan jurusan yaitu, Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung, yang didalamnya terdapat suatu pembahasan keilmuan yang berkaitan dengan Lembaga Keuangan Lainnya dan pemberian Pembiayaan Perspektif ekonomi islam.
- b. Penulis optimis dapat menyelesaikan skripsi ini karena tersedianya sumber-sumber yang dapat dijadikan sebagai bahan materi dalam

pembuatan skripsi ini yang tersedia di perpustakaan atau sumber lainnya yang mendukung seperti artikel, jurnal maupun data yang diperlukan serta kesediaan dari pihak PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Jaya itu sendiri untuk dijadikan sebagai tempat penelitian.

### C. Latar Belakang Masalah

Lembaga Perbankan merupakan sebuah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, menyalurkan uang, dan memberikan pelayanan pengiriman uang. Pada dasarnya ketiga fungsi tersebut sudah dilaksanakan dari zaman Rasulullah walaupun belum dikelola dengan baik. Dalam sejarah perekonomian kaum muslimin, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai dengan syariah telah menjadi bagian dan tradisi umat islam sejak zaman Rasulullah SAW.<sup>7</sup>

Pada hakikatnya, faktor utama munculnya perbankan syariah di dunia islam ialah karena merebaknya “bunga”, pada perbankan konvensional hukumnya haram. Maka mulai timbul usaha-usaha di sejumlah negara muslim untuk mendirikan lembaga alternatif terhadap bank yang ribawi (konvensional).<sup>8</sup>

Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat *surplus* dan kepada masyarakat *defisit* dana yang melarang adanya MAGHRIB (*maisir, gharar, riba dan bathil*). Semua

---

<sup>7</sup> Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia* (jakarta: Prenadamedia Group, 2015), h. 12.

<sup>8</sup> Mila Sartika, Hendri Hermawan, “Implementasi Ijarah dan IMBT pada Bank BRI Syariah cabang Yogyakarta”, *Economica: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam*, vol. VII/ Edisi 1 (Mei, 2016), h. 97.

transaksi perbankan diawali dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip “*antarodin*” sangat diutamakan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak yang dirugikan.

Sebagai firman Allah dalam Qs. An nisa’ ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>9</sup>

Di Indonesia, regulasi mengenai Bank Syariah tertuang dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), Dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).<sup>10</sup>

Adapun pengertian Bank menurut Undang-undang No. 10 Tahun 1998 adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk

<sup>9</sup> Departemen Agama RI, *Al Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2013), h. 83.

<sup>10</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 58.

kredit/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>11</sup>

Bentuk utama produk bank syariah terutama menggunakan pola bagi hasil, sesuai dengan karakteristiknya. Selain pola bagi hasil, bank syariah juga mempunyai produk-produk pendanaan dan pembiayaan dengan pola nonbagi hasil. Dalam produk pendanaan, bank syariah dapat juga menggunakan prinsip *wadi'ah*, *qord*, maupun *ijarah*. Dalam produk pembiayaan, bank syariah dapat juga menggunakan pola jual beli (dengan prinsip *murabahah*, *salam*, dan *istishna*) dan pola sewa (dengan prinsip *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*) dan pola lainnya (dengan prinsip *wakalah*, *kafalah*, *hiwalah*, *rahn*, *qardh*, *sharf*, dan *ujr*).<sup>12</sup>

Salah satu pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah adalah pembiayaan jual-beli *murabahah*. Transaksi ini dalam sejarah Islam telah dilakukan pada masa Rasulullah dan para sahabatnya. Sejak awal munculnya dalam kajian *fiqh*, kontrak ini tampaknya telah digunakan murni untuk tujuan bisnis. pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *Murabahah* atau jual beli sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Definisi *Murabahah* yaitu transaksi jual beli barang dengan mencantumkan harga pokok pembelian dan ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati dalam transaksi jual-beli tersebut. Dengan demikian, karakteristik dari akad *murabahah* dalam transaksi jual beli

---

<sup>11</sup> Kasmir, *Pemasaran Bank* (Jakarta: Kencana, 2010), h. 9.

<sup>12</sup> Ascarya, *akad dan produk bank...*, h. 2.



penjual harus memberitahukan harga pokok kepada pembeli dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Penambahan biaya *margin* laba tersebut dapat mencakup apa saja yang dipilih penjual untuk dimasukkan ke dalam harga. Jadi, disamping harga pokok suatu barang yang dimasukkan dalam proses transaksinya, penjual dapat menambahkan beban tertentu sebagai pengganti seperti resiko.<sup>13</sup>

Kebutuhan adalah segala sesuatu yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk keberlangsungan hidupnya, dari sesuatu yang paling penting untuk keberlangsungan hidupnya sampai sesuatu untuk kepuasan dirinya sendiri. Kebutuhan terdiri dari 3 macam, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok atau kebutuhan yang wajib dipenuhi. Kebutuhan primer terdiri dari pangan (makanan), sandang (pakaian) dan papan (rumah). Karena pentingnya masalah perumahan yang akhirnya membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 pasal 1: “rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”.

Memiliki rumah adalah salah satu kebutuhan primer yang di idamkan siapa saja, karena perumahan merupakan kebutuhan dasar. Namun tidak semua orang dapat memenuhinya karena daya beli yang rendah yang disebabkan harga rumah yang tidak murah dan selalu naik. Selain itu, harga property seperti tidak ada patokan yang pasti karena

---

<sup>13</sup> Marwini, “Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* produk KPRS di Perbankan Syariah: *Institut Studi Keislaman Darussalam, Gontor Ponorogo*”, Jurnal: *Al-Ihkam* Vol. 8 No. 1 (Juni 2013), h. 147-148.

semua didasarkan atas *supply and demand*, hukum penawaran dan permintaan lebih mendominasi harga sebuah rumah.<sup>14</sup>

Kebutuhan perumahan di Indonesia mencapai lebih dari satu juta rumah per tahun. Tentu ini merupakan jumlah yang luar biasa besar, yang pemenuhannya akan melibatkan peran berbagai pihak yakni pemerintah, masyarakat, *investor* dalam hal ini pengembang dan lembaga-lembaga pembiayaan seperti perbankan. Kebutuhan 1 juta tempat tinggal tersebut menggunakan angka pesimistik/terendah mengingat jumlah tersebut hanya setengah persen dari jumlah penduduk Indonesia saat ini, yang saat ini sudah mencapai 267 juta jiwa yang semuanya menuntut adanya ketersediaan rumah/tempat tinggal baru. Angka ini pun akan terus bertambah setiap tahunnya.<sup>15</sup>

Kebutuhan akan pembiayaan pemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada bank sebagai penyedia dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber, akan dialokasikan kepada usaha-usaha yang berpotensi menghasilkan keuntungan (produktif) sehingga bank akan memperoleh keuntungan. Salah satu usaha untuk memperoleh keuntungan bagi bank adalah memberikan pembiayaan, dalam hal ini memberi Pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Mayoritas penduduk negara kita Indonesia adalah menganut ajaran Islam, sehingga banyak dari mereka yang berpedoman pada prinsip

---

<sup>14</sup> Afrit Kurniawan, Nur Inayah, "Tinjauan Dalam PPR Syariah: Antara *Murabahah*, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Dan *Musyarakah Mutanaqisah*", Jurnal: EQUILIBRIUM, Vol. 1, No.2 (Desember, 2013), h. 280.

<sup>15</sup> Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana PPR dari Memilih Bank hingga Cara Mengangsur* (Yogyakarta: Pustaka Grhatama, Cet 1, 2008), h. 20.

syariah islam. Bagi bank yang melakukan usahanya dalam bentuk syariah, kegiatan usahanya didasarkan atau berpedoman pada syariah islam yaitu berpedoman pada AL-QURAN dan Sunnah Rosul.<sup>16</sup>

Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) Syariah yang ada pada perbankan syariah biasa dikenal dengan konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. PPR Syariah yang ada di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Jaya adalah pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* (jual beli). Untuk penggunaan akad pada pembiayaan pemilikan rumah (PPR) Syariah sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dengan pihak bank.

Meski Pembiayaan di berbagai bank terdiri dari beragam segmen bisnis, namun segmen PPRS termasuk jenis pembiayaan yang paling diminati dan menjadi pilihan untuk iklan oleh perbankan, disamping iklan kartu kredit tentunya. Bank-bank yang semula hanya menggeluti segmen bisnis tertentu, saat ini hampir semuanya terjun untuk menggarap bisnis PPRS.

Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya merupakan salah satu Kantor Cabang yang menyediakan Produk Pembiayaan PPRS yang mana pada Bank tersebut dinamakan dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah, dengan tersedianya akad Murabahah yang telah disediakan oleh bank untuk nasabah, Selain itu pada PPR BSM ada tiga poin yang perlu nasabah

---

<sup>16</sup> Bayu Ilham Cahyono, Darminto, Nila Firdausi Nuzula, "Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (PRS) Murabahah untuk mendukung pengendalian Intern: Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya, Malang", *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)* Vol. 25 No. 1 (Agustus 2015), h. 2.

ketahui yaitu, Ringan (Angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan), Mudah (Proses permohonan yang mudah dan cepat) dan Fleksibel (Fleksibel untuk membeli rumah baru atau second).<sup>17</sup>

Adapun jumlah nasabah yang menggunakan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya tercatat sebanyak 75 nasabah dari mulai tahun 2013-2018. Adapun gambaran maksimum angsuran pembiayaan dari perbankan syariah secara umum dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel 1.1 Data Pembagian Angsuran umum**

Pembiayaan dan Tipe Angsuran	FTV Maksimum		
	FP1 (Pertama)	FP2 (Kedua)	FP3 (Ketiga)
PPR Tipe > 70	70%	60%	50%
PPRS Tipe > 70	70%	60%	50%
PPR Tipe 22-70	Tidak Diatur	70%	60%
PPRS Tipe 22-70	80%	70%	60%
PPRS Tipe s/d 21	Tidak Diatur	70%	60%
Ruko/Rukan	Tidak Diatur	70%	60%

Keterangan:

FP = Fasilitas Pembiayaan

FP1 = Fasilitas Pembiayaan untuk Rumah pertama, dst.

PPRS = Pembiayaan Pemilikan Rumah Susun

1. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.
2. Fasilitas pembiayaan untuk unit yang belum selesai dibangun/inden dapat diberikan untuk fasilitas pembiayaan yang pertama.

<sup>17</sup><https://www.syariahmandiri.co.id/consumer-banking/pembiayaan-konsumen/pembiayaan-griya>.



3. Pencairan pembiayaan dapat diberikan apabila progress pembangunan telah mencapai 50%, dengan total pencairan maksimal sebesar 60%.
4. Untuk pencairan unit yang belum selesai dibangun/inden, harus melalui perjanjian kerja sama antara developer dan BSM Kantor Pusat.

Berdasarkan Latar Belakang tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Jaya)”.

#### **D. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini sesuai tujuan utama penelitian ini dilakukan dan untuk menghindari meluasnya pembahasan maka penulis membatasi pembahasan dalam penelitian ini adalah produk PPR BSM pada Bank Mandiri Syariah KC Bandar Jaya.

#### **E. Rumusan Masalah**

Berdasarkan masalah diatas maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Kriteria Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya?
2. Bagaimana Implementasi Akad Murabahah pada pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya?

3. Bagaimana sistem Angsuran dalam Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya dalam Perspektif Ekonomi Islam?

#### **F. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan Kriteria Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan Implementasi Akad Murabahah pada pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan sistem Angsuran dalam Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya Perspektif Ekonomi Islam.

#### **G. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis (keilmuan), penelitian ini memberikan hasil berupa wawasan mengenai seperti apa implementasi akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya perspektif ekonomi islam. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat memberikan sumbangan berupa pemikiran dan menambah literatur mengenai hal tersebut di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung, khususnya di Prodi Perbankan Syariah.

2. Secara Praktis, hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi masyarakat umum dan juga dapat menambah wawasan mengenai seperti apa Implementasi Akad Murabahah di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya dalam perspektif ekonomi islam, sehingga menjadi sebuah referensi bagi bagi para pihak yang berkepentingan untuk dapat menggunakan hasil dari penelitian ini sebagai bahan penelitian sejenisnya dan sebagai pengembangan penelitian untuk kedepannya.

## H. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan *cara ilmiah* untuk mendapatkan *data* dengan *tujuan* dan *kegunaan* tertentu.<sup>18</sup>

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

#### a. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamia, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara *purposive* dan *snowbaal*, teknik pengumpulan dengan triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan

---

<sup>18</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, cv, 2017), h. 2.

*makna* dari pada *generalisasi*.<sup>19</sup> Jenis pendekatan penelitian ini adalah deskriptif. Dengan menggunakan penelitian lapangan yang mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi suatu sosial, individu, kelompok, lembaga dan masyarakat.<sup>20</sup>

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya Lampung Tengah. Selain itu penulis menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) guna membantu melengkapi data-data yang dibutuhkan mengenai Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah dalam perspektif ekonomi islam.

#### b. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah Deskriptif Kualitatif. Dalam penelitian ini adalah digunakan untuk mengetahui seperti apa Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah perspektif ekonomi islam di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

#### 2. Tempat

Pemilihan Tempat atau Lokasi penelitian ini di lakukan di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Jaya Jl. Proklamator Raya, No. 1-3 lampung Tengah.

---

<sup>19</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 15.

<sup>20</sup> Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (studi kasus Developer Property Syariah Bogor)", *Jurnal Ekonomi Islam Vol 9, No 1, Mei 2018*, h. 7.



### 3. Sumber Data

Untuk pengumpulan informasi yang diperoleh dalam penelitian ini menggunakan data sebagai berikut:

#### a. Data Primer

Sumber primer adalah sumber data yang *langsung memberikan* data kepada pengumpul data. Dalam hal ini penulis mendapatkan data primer dari lapangan, yaitu dari pihak-pihak yang terkait di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya seperti staf/karyawan bagian pembiayaan berupa observasi, wawancara, dan dokumentasi.

#### b. Data Sekunder

Sumber sekunder merupakan sumber yang *tidak langsung memberikan* data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Dalam penelitian ini penulis mendapatkan bahan-bahan materi dari perpustakaan, Al-Qur'an, Hadits, buku-buku literatur, dan data sekunder yang berasal dari PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya, berupa arsip dan dokumen yang berhubungan dengan judul ini yaitu Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam .

#### 4. Bahan dan Materi Penelitian

##### a. Populasi

Dalam penelitian kualitatif tidak menggunakan istilah populasi, tetapi oleh Spradley dinamakan “*sosial situation*” atau situasi sosial terdiri atas tiga elemen yaitu: tempat (*place*), pelaku (*actors*), dan aktivitas (*activity*) yang berinteraksi secara sinergis.<sup>21</sup>

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah staf/karyawan yang bersangkutan di PT. BSM Cabang Bandar Jaya, dan disini ada 8 nasabah yang dijadikan populasi yaitu: Bpk Sudarwin, Ibu Wiji, Bpk Paino, Bpk Karman, Ibu Eni, Bpk Sutar, Ibu Tari dan Bpk Takat.

##### b. Sampel

Sampel adalah bagian atau jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Pada penelitian ini pengambilan sampel dilakukan dengan *Simple Random Sampling*, sampel ini dipilih dengan seleksi acak sederhana, dimana setiap anggota dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih, sampel ini mudah digunakan dalam populasi yang kecil karena pengambilan anggota sampel dari populasi dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi.<sup>22</sup> Dan dalam penelitian ini untuk populasi yang kecil (kurang dari 100 orang atau unit lain) ada gunanya menggunakan sampling yaitu mensurvei

<sup>21</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan...*, h. 215.

<sup>22</sup> *Ibid.*, h. 218-219.

seluruh populasi, akan tetapi pada penelitian ini Sampel yang digunakan adalah hanya 2 nasabah dari seluruh populasi yang berjumlah 8 orang.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.<sup>23</sup>

### a. *Interview* (wawancara)

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang menggunakan pertanyaan secara lisan kepada subjek penelitian. Pada saat mengajukan pertanyaan, peneliti dapat berbicara berhadapan langsung dengan responden atau bila hal itu tidak mungkin dilakukan, juga bisa melalui alat komunikasi, misalnya pesawat telepon.<sup>24</sup> Dalam pelaksanaannya penulis melakukan wawancara secara terstruktur dengan membawa kerangka pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, peneliti mewawancarai pihak-pihak terkait dengan judul penelitian ini seperti staf/karyawan yang terlibat dalam proses pembiayaan. Penulis menggunakan metode ini guna memperoleh data dari lokasi penelitian, terutama yang berkaitan dengan Implementasi

---

<sup>23</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif...*, h. 224.

<sup>24</sup> *Ibid.*, h. 105.

Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan metode pengumpulan data kualitatif, sejumlah besar data dan fakta tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi. Sebagian besar data berbentuk surat, catatan harian, arsip foto, hasil rapat, cinderamata, jurnal kegiatan dan sebagainya.<sup>25</sup> Metode ini digunakan guna memperoleh data yang berhubungan dengan Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

5. Metode Pengolahan Data

Penulis menggunakan Analisis data dalam penelitian kualitatif ini ada tiga, yaitu tahap reduksi data, data *display*, dan kesimpulan atau verifikasi data.<sup>26</sup>

a. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Reduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.<sup>27</sup> Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data-data selanjutnya

---

<sup>25</sup> V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi* (yogyakarta: PT. Pustaka Baru, 2015), h. 32-33.

<sup>26</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif...*, h. 245.

<sup>27</sup> *Ibid.*, h. 247.

mengenai Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

b. *Data Display* (Penyajian Data)

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Dalam penelitian Kualitatif ini penulis menyajikan data secara spesifik tentang Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya.

c. *Conclusion Drawing* (Verifikasi Data)

Menurut Miles dan Huberman langkah ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Dalam hal ini data mengenai Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya yang telah dianalisis kemudian ditarik kesimpulan bahwa dikemukakan pada tahap awal, serta didukung dengan adanya bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan guna mengumpulkan data. Kesimpulan dapat berubah apabila tidak ditemukan bukti yang kuat, namun jika bukti sudah kuat maka kesimpulan sudah dapat dikatakan jelas.

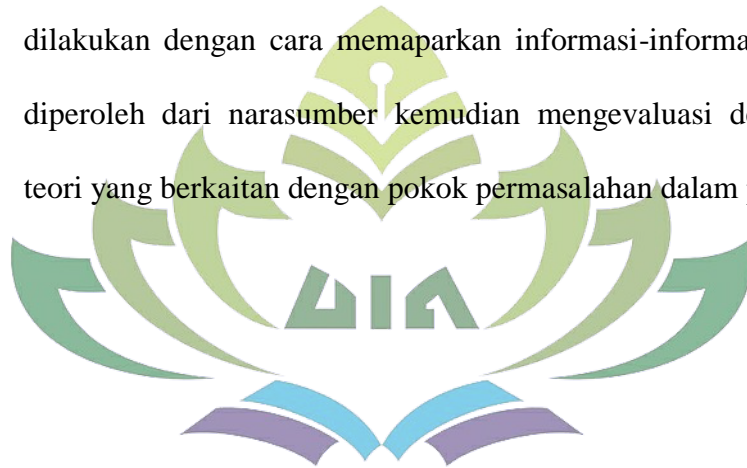
6. Metode Analisis Data

Setelah keseluruhan data terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah penulis menganalisa data tersebut sehingga dapat ditarik



kesimpulan. Dalam menganalisa ini penulis menggunakan metode berfikir deduktif yakni mengangkat dari fakta-fakta yang umum, peristiwa-peristiwa yang konkrit, kemudian fakta-fakta dan peristiwa-peristiwa yang umum konkrit ditarik generalisasi-generalisasi yang mempunyai sifat khusus.

Dalam menganalisa data, peneliti menggunakan metode analisis kualitatif. Deskriptif kualitatif adalah memberikan predikat kepada variabel yang diteliti sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Hal ini dilakukan dengan cara memaparkan informasi-informasi faktual yang diperoleh dari narasumber kemudian mengevaluasi dengan berbagai teori yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.<sup>28</sup>



---

<sup>28</sup> Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis & Ekonomi*, (Jakarta: Erlangga, 2013), h. 13.

## BAB II

### KAJIAN TEORI

#### A. Bank Syariah

##### 1. Definisi Bank Syariah

Bank Syariah merupakan *Islamic Financial Institution* dan lebih dari sekedar bank (*beyond banking*) yang berlandaskan Al-Quran dan hadits (tuntunan Rasulullah Muhammad SAW) yang mengacu pada prinsip *muamalah*, yakni sesuatu itu boleh dilakukan, kecuali jika ada larangannya dalam Al-Quran dan hadits yang mengatur hubungan antar manusia terkait ekonomi, sosial dan politik. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dinyatakan bahwa bank syariah menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan mengacu pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang, dalam hal ini Dewan Syariah Nasional (DSN) di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI). Bank syariah menjalankan fungsi penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.<sup>1</sup>

Sudarsono berpendapat bahwa yang dimaksud dengan bank syariah ialah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan

---

<sup>1</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), h. 7.

jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi pada prinsip-prinsip syariah.<sup>2</sup>

Menurut Muhammad, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>3</sup>

Bank sebagai lembaga pelantara jasa keuangan (*financial intermediary*), yang tugas pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat, diharapkan dengan adanya dana tersebut dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak disediakan oleh dua lembaga sebelumnya (swasta dan negara).

Dalam aktivitas pembiayaan Bank Islam akan menjalankan dengan berbagai teknik dan metode, yang penerapannya tergantung pada tujuan dan aktivitas, seperti kontrak *mudharabah*, *musyarakah*, dan yang lainnya. Di samping itu, Bank Islam juga terlibat dalam kontrak *murabahah*. Dalam pelaksanaan pembiayaan, Bank Islam harus memenuhi aspek syariah dan aspek ekonomi.

Aspek syariah, berarti dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, Bank Islam harus tetap berpedoman pada syariah islam (antara lain tidak mengandung unsur *maisir*, *gharar*, dan *riba* serta bidang usahanya harus halal).

---

<sup>2</sup> Irham Fahmi, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 21.

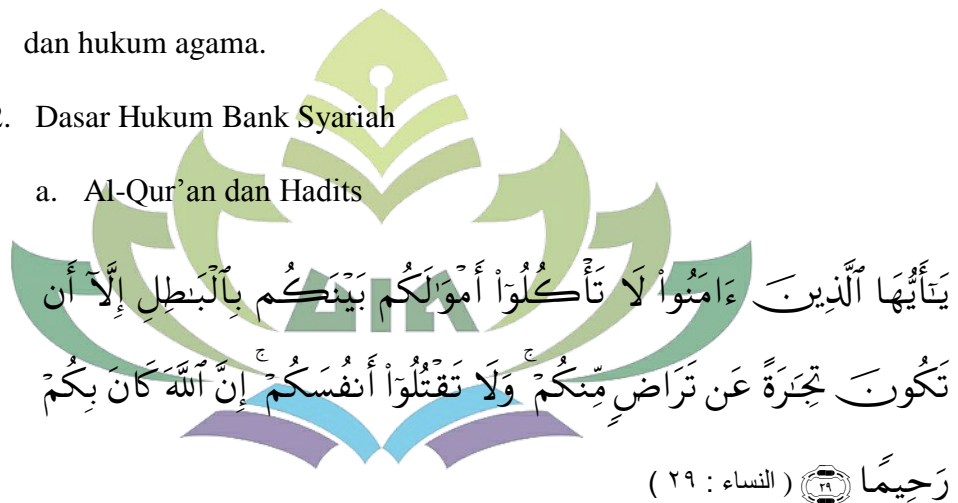
<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, Tentang Perbankan Syariah

Aspek Ekonomi, berarti disamping mempertimbangkan hal-hal syariah, bank islam tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah bank islam.<sup>4</sup>

Sedangkan menurut penulis, bank syariah adalah suatu lembaga keuangan yang dalam kegiatannya tidak hanya terikat oleh peraturan perundang-undangan akan tetapi terikat pula dengan aspek keagamaan (Al-Quran dan Hadits), sehingga dalam menjalankan kegiatan usahanya harus sesuai dengan aspek hukum perundang-undangan dan hukum agama.

## 2. Dasar Hukum Bank Syariah

### a. Al-Qur'an dan Hadits



Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.”<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Veithzal Rivai, Arviysn Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h. 679-680.

<sup>5</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2013), h.

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا  
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا  
(رواه الترمذي)

Artinya: “perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau yang menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”<sup>6</sup>

#### b. Undang-undang dan POJK

Dasar hukum utama bagi operasional perbankan syariah pada saat ini adalah UU Perbankan, UU Perbankan Syariah, Peraturan-peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang perbankan syariah, antara lain PBI No.11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah dan PBI No.11/23/PBI/2009 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan prinsip syariah serta Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) yang terkait, yaitu masing-masing No.11/9/Dpbs tanggal 7 April 2009 perihal Bank Umum Syariah dan No.11/34/Dpbs tanggal 23 Desember 2009 perihal Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/33/DPbs tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

<sup>6</sup> <https://mas-roisku-muslim.blogspot.com/2010/09/hadis-hadis-tentang-keuangan>



### c. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Fatwa adalah penjelasan tentang hukum islam yang diberikan oleh seorang *faqih* atau lembaga fatwa kepada umat, yang muncul baik karena adanya pertanyaan maupun tidak. Secara sederhana, fatwa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah jawab (keputusan, pendapat) yang diberikan oleh mufti tentang suatu masalah . pengertian fatwa juga terdapat dalam *Concise Encyclopedia of Islam* oleh Cyrill Glasse, yaitu “*fatwa a published opinion or decision regarding religious doctrine or law made by a recognized authority, called a Mufty.*” Menurut pengertian tersebut, fatwa adalah pendapat atau keputusan yang berkenaan dengan doktrin atau hukum agama yang diterbitkan oleh kekuasaan yang diakui yang disebut mufti. Selanjutnya dikemukakan bahwa dalam sejarah islam fatwa tidak hanya dikeluarkan oleh penguasa yang memiliki kompetensi resmi untuk itu, seperti mufti yang diangkat oleh negara, akan tetapi seseorang ulama yang terkenal di suatu kawasan juga dapat mengeluarkan fatwa.<sup>7</sup>

### 3. Karakteristik Bank Syariah

Bank syariah bukan sekedar bank bebas bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian kesejahteraan. Secara fundamental terdapat beberapa karakteristik bank syariah:

#### a. Penghapusan riba.

---

<sup>7</sup> A. Wangsawijaya Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 19-31.

- b. Pelayanan kepada kepentingan publik dan merealisasikan sasaran sosio ekonomi islam.
- c. Bank syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
- d. Bank syariah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi kepada penyertaan modal, karena bank komersial syariah menerapkan *profit and loss sharing* dalam kondinyasi, ventura, bisnis atau industri.
- e. Bagi hasil cenderung mempererat hubungan antara bank syariah dengan pengusaha.
- f. Kerangka yang dibangun dalam membantu bank mengatasi kesulitan likuiditasnya dengan memanfaatkan instrumen pasar uang antar bank syariah dan instrument bank sentral berbasis syariah.

Pengawasan perbankan islam mencakup dua hal, yaitu pertama pengawasan dari segi aspek keuangan, kepatuhan pada perbankan secara umum, dan prinsip kehati-hatian bank. Kedua pengawasan prinsip syariah dalam kegiatan operasional bank.<sup>8</sup>

#### 4. Produk-produk Bank Syariah

##### a. Penyaluran Dana

##### 1) Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

---

<sup>8</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009), h. 67.

Jual beli dilaksanakan karena adanya pemindahan kepemilikan barang. Terdapat 3 jenis jual beli dalam pembiayaan konsumtif, modal kerja dan investasi dalam bank syariah, antara lain:<sup>9</sup>

a) *Ba'i al-murabahah*: jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah, dalam hal ini bank menyebutkan harga barang kepada nasabah yang kemudian bank memberikan laba dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan.

b) *Ba'i al-salam*: jual beli ini nasabah sebagai pembeli dan pemesan memberikan uangnya ditempat akad sesuai dengan harga barang yang dipesan dan sifat barang telah disebutkan sebelumnya. Uang yang diserahkan menjadi tanggungan bank sebagai penerima pesanan dan pembayaran dilakukan dengan segera.

c) *Ba'i al-istishna*: bagian dari *ba'i as-salam* namun *ba'i al-istishna* biasa digunakan dalam bidang manufaktur, seluruh ketentuannya mengikuti *ba'i as-salam* namun pembayaran dapat dilakukan beberapa kali pembayaran.

## 2) Prinsip Sewa (*Ijarah*)

*Ijarah* adalah kesepakatan pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan

---

<sup>9</sup> Ascarya, *akad dan produk bank syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 37.

atas barang yang disewa. Bank menyewakan peralatan kepada nasabah dengan biaya yang telah ditetapkan secara pasti sebelumnya.<sup>10</sup>

### 3) Prinsip Bagi Hasil (*Syirkah*)

Dalam prinsip bagi hasil terdapat 2 macam produk, antara lain:

a) *Musyarakah*: salah satu produk bank syariah yang terdapat dua pihak atau lebih yang bekerja sama untuk meningkatkan aset yang dimiliki bersama dimana seluruh pihak memadukan sumber daya yang mereka miliki baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.<sup>11</sup>

b) *Mudharabah*: kerja sama dua orang atau lebih dimana pemilik modal memberikan sejumlah modalnya kepada pengelola dengan pembagian keuntungan.

#### b. Penghimpunan Dana

Produk penghimpunan dana pada bank syariah meliputi giro, tabungan dan deposito. Prinsip yang diterapkan dalam bank syariah adalah:

#### 1) Prinsip *Wadiah*

Penerapan prinsip *Wadiah* yang dilakukan adalah *wadiah yad dhamanah* yang diterapkan pada rekening produk giro. Berbeda dengan *wadiah yad amanah* dimana pihak yang dititipi (bank) bertanggung jawab atas keutuhan harta titipan tersebut,

<sup>10</sup> *Ibid.*, h. 40.

<sup>11</sup> Ascarya, *akad dan produk bank...*, h. 48.

sedangkan pada *wadiah yad amanah* harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi.

## 2) Prinsip *Mudharabah*

Dalam prinsip *mudharabah* penyimpan bertindak sebagai pemilik modal sedangkan bank bertindak sebagai pengelola. Berdasarkan kewenangan yang diberikan penyimpan, maka prinsip *mudharabah* dibagi menjadi 3 bagian antara lain:

a) *Mudharabah mutlaqah*: prinsipnya berupa tabungan dan deposito, sehingga ada 2 jenis yaitu tabungan *mudharabah* dan deposito *mudharabah*, tidak ada pembatas bagi bank untuk menggunakan dana yang terhimpun.

b) *Mudharabah muqayyadah on balance sheet*: jenis ini adalah simpanan khusus dan pemilik dapat menetapkan syarat-syarat khusus yang harus dipatuhi oleh bank.

c) *Mudharabah muqayyadah off balance sheet*: penyaluran dana langsung kepada pelaksana usaha dan bank sebagai pelantara pemilik dana dengan pelaksana usaha, pelaksana usaha juga dapat mengajukan syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi bank untuk menentukan jenis usaha dan pelaksana usahanya.

## c. Jasa Perbankan

Selain dapat melakukan kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana, bank juga dapat memberikan jasa kepada



nasabah dengan mendapatkan imbalan berupa sewa atau keuntungan, jasa tersebut antara lain:

1) *Sharf* (Jual Beli Valuta Asing)

Jual beli mata uang yang tidak sejenis namun harus dilakukan pada waktu yang sama (*spot*). Bank mengambil keuntungan untuk jasa jual beli tersebut.

2) *Ijarah* (sewa)

Kegiatan ijarah ini adalah menyewakan simpana (*safe deposit box*) dan jasa tata laksana administrasi dokumen (*custodian*), dalam hal ini bank mendapatkan imbalan sewa dari jasa tersebut.<sup>12</sup>

## B. Pembiayaan

### 1. Definisi Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, 'saya percaya' atau 'saya menaruh kepercayaan'. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul mall menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut terus digunakan dengan benar adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

---

<sup>12</sup> Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 28-32.

pinjam meminjam antara bank/atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan imbalan atau bagi hasil, termasuk pemberian surat berharga *customer* yang dilengkapi dengan *note purchasing agreement (NPA)* dan pengambilan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang.<sup>13</sup>

## 2. Dasar Hukum Pembiayaan

sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisa (4): 29 dan Surat Al-Maidah (5): 1.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾ (النساء : ٢٩)

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antar kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu.”<sup>14</sup>

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ... (المائدة : ١)

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...<sup>15</sup>

Menurut Muhammad, pembiayaan adalah dana atau tagihan yang dipersamakan dnegan itu berupa:

- Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*

<sup>13</sup> Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Ibid.*, h. 698-700.

<sup>14</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2013), h.

<sup>15</sup> *Ibid.*, h. 106.

- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *ishtishna*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>16</sup>

Dengan demikian dalam praktiknya pembiayaan adalah:

- a. Penyerahan nilai ekonomi sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu nilai ekonomi yang sama dikemudian hari.
- b. Suatu tindakan atas dasar perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut terdapat jasa dan balas jasa (prestasi dan kontraprestasi) yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu.
- c. Pembiayaan adalah suatu hak, yang mana seseorang dapat menggunakannya untuk tujuan tertentu, dalam batas waktu tertentu, dan atas pertimbangan tertentu pula.<sup>17</sup>

### 3. Tujuan Pembiayaan

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, h. 40-41.

<sup>17</sup> Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori....*, h. 701.

secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi 2 kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro.

Secara makro pembiayaan bertujuan untuk:

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan yang diperoleh melalui aktivitas pembiayaan.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.
- e. Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktifitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro pembiayaan diberikan dalam rangka:

- a. Upaya mengoptimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi yaitu menghasilkan laba.

- b. Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal.
- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya kehidupan masyarakat ini ada pihak yang kelebihan dana sementara ada pihak yang kekurangan dana.<sup>18</sup>

### C. Akad Murabahah

#### 1. Definisi *murabahah*

Kata *murabahah* berasal dari kata (arab) *rabaha yurabihu murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihah, wa baa’u asy-syai murabahatan*” pedagang yang menguntungkan dan menjual sesuatu barang yang menguntungkan. Kata *murabahah* juga berasal dari kata *ribhun* atau *rubhun* yang berarti tumbuh, berkembang, dan bertambah.

Menurut para ahli hukum islam (*fuqaha*), pengertian *murabahah* adalah “*al-bai’ bira’ sil maal waribhun ma’lum*” artinya jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui. Ibn jazi menggambarkan jenis transaksi ini “penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang dan keuntungan yang akan diambil dari

---

<sup>18</sup> A. Wangsawijaya Z, *Pembiayaan Bank...*, h. 50.



barang tersebut”. Para *fuqaha* mensifati *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan (*dhaman buyu’ al-amanah*), hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungan nya kepada pembeli.

Menurut Dewan Syariah Nasional, *murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Menurut Bank Indonesia *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dnegan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.<sup>19</sup>

Menurut Veithzal Rival, *bai’ al-murabahah* atau beli anggur (*al-bai’ bi tsaman ajil*) atau diartikan pula dengan keuntungan (*deferred payment sale*). Dilihat dari asal kata *ribhu* (keuntungan), merupakan transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Disini bank bertindak sebagai penjual, dan dilain pihak *customer* sebagai pembeli, sehingga harga beli dari *supplier* atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan bank sebelum dijual kepada *customer*.<sup>20</sup>

Menurut Muhammad, *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang

<sup>19</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 108-109.

<sup>20</sup> Veithzal Rivai, Avriyan Arivin, *Islamic Banking: Sebuah Teori....*, h. 760.

diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu. Sedangkan secara teknis perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.<sup>21</sup>

Menurut Prof. Dr. H. Akhmad Mujahidin, M. Ag., *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberitahu harga pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.<sup>22</sup>

Menurut Ikatan Bankir Indonesia dalam buku Memahami Bisnis Bank Syariah, *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan secara

---

<sup>21</sup> Muhammad, *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqh dan Keuangan* (Yogyakarta: UUP STIM YKPN, 2014), h. 271-272.

<sup>22</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 54.

terbuka sehingga pembeli mengetahui keuntungan yang didapat penjual.<sup>23</sup> Sedangkan menurut Ikatan Bankir Indonesia dalam buku Mengelola Kredit Secara Sehat, pembiayaan dengan akad *murabahah* adalah pembiayaan berupa saksi jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin keuntungan yang disepakati para pihak (penjual dan pembeli). Besar margin keuntungan dinyatakan dalam bentuk nominal rupiah atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya.<sup>24</sup>

Untuk terjadinya transaksi *murabahah* perlu ada kesepakatan harga jual, syarat-syarat pembayaran antara bank dengan pembeli. Harga jual dicantumkan dalam akad, sehingga tidak dapat diubah oleh masing-masing pihak sampai masa akad berakhir, barang diserahkan setelah akad dilakukan, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh atau mencicil (*bi tsaman ajil* atau *muajjal*). *Bai' al-murabahah* ditujukan untuk memenuhi kebutuhan *customer* terhadap barang tertentu karena tidak memiliki uang dalam jumlah besar atau karena tidak ingin dibeli secara tunai. Disini penjual berkewajiban memberitahukan harga pokok barang yang dibeli secara tunai. Dengan sistem ini *customer* dapat memenuhi kebutuhannya terhadap suatu barang tertentu sesuai dengan kebutuhan. Praktiknya bank membelikan barang yang dibutuhkan oleh *customer* selanjutnya bank menjual kepada *customer* dengan harga tertentu sesuai dengan kesepakatan, dan bank mengambil inisiatif

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, h. 21.

<sup>24</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), h. 260.

dengan menetapkan harga jual. Antara *customer* dengan bank akan terjadi proses tawar-menawar mengenai harga jual serta cara pembayarannya.

## 2. Dasar Hukum Murabahah

### a) Landasan Al-Qur'an,

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۚ (البقرة : ١٩٨)

Artinya : “Bukanlah suatu dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu...”<sup>25</sup>

Dalam ayat di atas disebutkan bahwa Allah tidak melarang adanya perniagaan atau jual beli. Untuk itu proses jual beli adalah hal yang dihalalkan oleh islam, asalkan dengan proses yang halal dan tidak merugikan satu pihak pun.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ (البقرة : ٢٧٥)...

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”<sup>26</sup>

Dalam ayat tersebut Allah menjelaskan bahwa yang dilarang oleh Allah adalah Riba sedangkan jual beli adalah halal. Proses jual beli adalah

<sup>25</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2013), h.

<sup>26</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2013), h.

aktivitas yang sering sekali kita lakukan. Untuk itu, proses ini harus dilakukan dengan adil, seimbang, terbuka dan tidak menghalangi keuntungan orang lain. Perniagaan bertujuan agar sama-sama untuk dapat memenuhi kebutuhan manusia. Untuk itu, prinsip dasar ekonomi islam adalah menghindari riba karena haram dan melakukan jual beli sebagai transaksi ekonomi yang halal dan diperbolehkan oleh Allah SWT.

b) Landasan Hadits,

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ أَمَّا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ, (رَوَاهُ الْبَيْهَقِيُّ وَابْنُ مَاجَهَ وَصَحَّحَهُ ابْنُ حَبَّانَ)

*Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).*

ان النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمَقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبَرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ عَنْ صَهْبِيبَ)

*"Rasullullah Saw bersabda, "Terdapat tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradha (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah).<sup>27</sup>*

### 3. Rukun Murabahah

Rukun *murabahah* adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, antara lain:

<sup>27</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2004), h. 116.

- a) Penjual (*al-ba'i*) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- b) Pembeli (*al-musyitari'*) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang, cakap menurut hukum dan tidak terpaksa.
- c) *Sighat (ijab qabul)* adalah harus jelas, harga dan barang yang disebutkan harus seimbang
- d) Barang yang dibeli (*al-mabi'*) adalah barang yang tidak dilarang oleh *syara'*, penyerahan barang dapat dilakukan dan hak milik penuh yang berakad
- e) Harga (*al-tsaman*) adalah memberitahukan harga pokok dan keuntungan telah disepakati<sup>28</sup>

#### 4. Syarat Murabahah

Syarat-syarat murabahah adalah sebagai berikut:

- a) Mengetahui harga awal/asal, artinya pembeli harus tahu harga beli barang (yang dibayar oleh) si penjual, karena pengetahuan mengenai harga adalah salah satu syarat syahnya penjualan
- b) Mengetahui jumlah keuntungan, mengetahui besarnya margin sangat penting karena untuk mengetahui besarnya harga, yang merupakan syarat berlakunya penjualan
- c) Harga asal/asli sepadan, artinya harga beli barang yang dibayar oleh penjual ditetapkan/diukur berdasarkan volume, berat atau jumlah barang yang homogen.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, h. 55.



## 5. Pelaksanaan Akad Murabahah

Dalam praktiknya yang riil dilapangan produk jual beli murabahah ini ditawarkan dalam bentuk kesediaan membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumtif seperti rumah, kendaraan atau barang produktif, seperti mesin produksi, pabrik dan lain-lain. Sebelumnya BSM memaknai *bai' murabahah* ini sebagai akad jual beli antara bank dengan nasabah, yang mana bank berperan selaku penjual yang menjual barang kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang telah disepakati bersama.<sup>29</sup>

Jenis pembiayaan yang ditawarkan ada dua, yaitu pembiayaan konsumtif seperti memberikan bantuan pendanaan bagi nasabah yang menghendaki kebutuhan privasinya seperti kendaraan, rumah, dan sejenisnya, dan pembiayaan produktif seperti membiayai sektor usaha, Unit Usaha Masyarakat Kecil dan Menengah (UMKM), dan sejenisnya.

### D. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)

#### 1. Definisi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR BSM) adalah Pembiayaan yang ada di Bank Mandiri Syariah KC Bandar jaya atau bisa juga disebut dengan KPR Syariah. KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah ini adalah jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna'*), sewa

---

<sup>29</sup> <https://islam.nu.or.id/post/read/pelaksanaan-negosiasi-akad-bai-murabahah-antara-nasabah-dan-bank-syariah>.

berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bittamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqishah*),<sup>30</sup> dan dalam KPR Syariah ini pembiayaan yang dilakukan berupa pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah baik rumah baru maupun bekas.<sup>31</sup>

Pembiayaan Pemilikan Rumah ada dua jenis yaitu, PPR subsidi dan PPR non subsidi. Untuk PPR subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah, sedangkan PPR non subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu oleh pemerintah atau tidak disubsidikan oleh pemerintah, dan dalam hal ini BSM KC Bandar Jaya memberikan pendanaan berupa Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR BSM) jenis non subsidi.

## 2. Jenis dan Syarat Pembiayaan Pemilikan Rumah

- a. Jenis pembiayaan pemilikan rumah dengan sistem syariah yaitu bank membeli rumah dari pengembang (developer) dan menjualnya kembali dengan harga yang dinaikkan, atau menyewa-jualkan kepada konsumen. Terdapat tiga jenis

<sup>30</sup> Ahmad Ifham, *Ini Loh PPR Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), h. 33.

<sup>31</sup> Dony Ramadhan, dkk, "Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Menggunakan Model Herbert A.Simon (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (persero), Tbk Malang)". *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 8 No. 2 (Universitas Brawijaya, Malang, 2014), h.3.

pembelian dalam pembiayaan pemilikan rumah, meski sifatnya sama-sama menyicil namun konsekuensinya berbeda.<sup>32</sup>

1) Murabahah, ini adalah transaksi jual beli dengan mekanisme pembayaran yang dapat ditangguhkan, baik itu cicilan secara berkala atau ditangguhkan untuk dilunasi pada akhir periode. Namun umumnya bank menggunakan pembayaran cicilan untuk menjaga kesehatan kondisi keuangannya.

2) Istishna, merupakan transaksi jual beli dengan pesanan, di mana pihak pembeli memesan suatu barang untuk dibuatkan baginya, dan pembayarannya dapat dilakukan lunas atau bertahap dalam jangka waktu yang disepakati.

3) Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), adalah sewa yang disertai jual beli yang menyebabkan perpindahan kepemilikan barang dari penjual yang menyewakan kepada pembeli yang menyewa, dengan ketentuan penyewa membayar angsuran tertentu dalam waktu tertentu.

b. Syarat pengajuan PPR pada seluruh bank relatif sama, baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan cicilannya. Untuk mengajukan PPR berikut syarat-syaratnya:

1) Syarat umum

a) Tidak masuk daftar kredit macet/daftar hitam (*black list*) Bank Indonesia.

---

<sup>32</sup> <https://m.liputan6.com/properti/read/mengenal-tiga-jenis-pembiayaan-kpr-syariah>.

- b) Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah (mengacu pada ketentuan KUHP).
- c) Maksimum usia pemohon 55 tahun pada saat PPR jatuh tempo untuk calon debitur berpenghasilan tetap/pegawai.
- d) Maksimum usia 60 tahun pada saat PPR jatuh tempo untuk guru/guru besar/profesor/hakim/jaksa.
- e) Menyerahkan surat permohonan yang dilampiri fotocopy KTP suami/istri, fotocopy kartu keluarga (KK), fotocopy NPWP (pinjaman minimum Rp 100 juta), fotocopy rekening koran/tabungan/ giro tiga bulan terakhir, pas foto suami/istri sebanyak dua lembar (ukuran 4 x 6 cm).
- f) Dilengkapi surat-surat penawaran sesuai jenis PPR yang dibeli melalui pihak-pihak berikut ini yaitu pengembang berupa surat penawaran mengenai spesifikasi/harga rumah, pemborong berupa surat rencana pembangunan, dan penjual yang bukan pengembang berupa surat penawaran mengenai harga jual rumah.

## 2) Syarat khusus

### a) Pegawai

#### (1) Pengajuan perorangan

- (a) Fotocopy SK (surat keputusan) pegawai tetap dan dilegalisasi oleh perusahaan.

- (b) Surat keterangan gaji/slip gaji perbulan. Surat keterangan/rekomendasi dari perusahaan.
- (c) Tempat tinggal atau lokasi bekerja di satu kota dengan pemohon.
- (d) Membuka rekening tabungan di bank, karena lebih mudah disetujui jika gaji dibayarkan melalui rekening di bank yang bersangkutan.

b) Pengusaha/Wiraswasta/Berpenghasilan tidak tetap

Jika Pengusaha/wiraswasta/berpenghasilan tidak tetap maka harus melampirkan sebagai berikut, izin usaha (SIUP, TDP dan NPWP), akta pendirian perusahaan, menyerahkan laporan keuangan dua tahun terakhir, mutasi rekening di bank minimum tiga bulan.

c) Profesional

Selain pegawai dan pengusaha, kalangan profesional seperti dokter, apoteker, bidan, pengacara, notaris juga dapat mengajukan KPR dengan disertai kelengkapan lampiran sebagai berikut, fotocopy legalitas praktik/surat izin praktik yang masih berlaku, menyerahkan perincian pendapatn praktik perbulannya, mutasi rekening dibank, memiliki reputasi baik.<sup>33</sup>

### 3. Proses Pembiayaan Pemilikan Rumah

---

<sup>33</sup> Supriyadi Amir, *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal* (Jakarta: Laskar Aksara, 2014), h. 41-59.

a. Mekanisme dan Prosedur

Sebelum PPR disetujui oleh bank, nasabah akan melalui beberapa tahapan mekanisme dan prosedur yang telah ditetapkan oleh bank. Beberapa mekanisme dan prosedur pengajuan PPR BSM, antara lain:

- 1) Bank akan memberikan penjelasan mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi. Kemudian, pihak bank akan memberikan formulir yang harus diisi (oleh pemohon).
- 2) Tahapan wawancara dengan pihak bank perihal niatan memiliki PPR. Pihak bank akan menilai kepribadian dan kapabilitas nasabahnya dalam melunasi uang PPR sesuai jangka waktu yang ditentukan.
- 3) Jika dinilai layak, maka nasabah akan mendatangi pihak notaris guna penandatanganan akta cicilan dan mengurus sertifikat.
- 4) Setelah tahapan-tahapan diatas dilalui, selanjutnya adalah proses penyerahan kunci dari pihak bank dan pemohon. Kemudian penyerahan sertifikat kepada bank yang suatu saat akan dikembalikan apabila cicilan PPR telah lunas.

b. Karakteristik Nasabah Menurut Bank

Ada lima hal yang akan dinilai untuk mengetahui kelayakan mendapatkan pembiayaan dari bank terhadap calon nasabahnya, lima hal tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Karakter (*character*)



Dalam hal ini, penilaian karakter berkaitan dengan komitmen nasabah sebagai pemohon PPR, pihak bank akan mencari informasi mengenai kepribadian, kejujuran, kebiasaan, gaya hidup, *track record*, sampai dengan konsistensi nasabah dalam pembayaran setiap transaksi.

#### 2) Kondisi (*condition*)

Penilaian terhadap kondisi mencakup izin usaha, kondisi industry sejenis (apakah memiliki resiko kecil, sedang atau tinggi), kemudian proses usaha, kondisi persaingan (apakah menjadi *leader*, *follower*, *niche market* atau *fighter*). Lalu, hal paling penting adalah poin penjualan atau nilai unik dari usaha yang sedang digeluti (apakah gampang ataukah sulit untuk ditiru serta berapa lama usaha tersebut bisa bertahan).

#### 3) Modal (*capital*)

Penilaian terhadap modal berkaitan dengan seberapa besar dan apribadi yang nasabah miliki. Hal ini dikarenakan pihak bank tidak akan memberikan modal sebesar 100%. Oleh sebab itu, nasabah perlu menyertakan struktur modal (modal awal yang dibayarkan dan laba yang terkumpul menjadi modal).

#### 4) Kapasitas (*capacity*)

Penilaian terhadap kapasitas meliputi tran hasil penjualan, struktur biaya, perbandingan biaya dan penghasilan, utang dan

piutang. Selain itu penilaian juga termasuk aspek proyeksi arus kas, sumber daya manusia/pekerja, dan kapasitas produksi.

#### 5) Jaminan (*collateral*)

Penilaian terhadap jamina berkaitan dengan asset berharga yang bisa dijadikan jaminan/disita jika nasabah sebagai peminjam tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk melunasi cicilan pembiayaan. Bank akan menilai dan mencari tau mengenai jaminan uang layak, baik yang berupa asset *tangible* maupun berupa asset *intangible*.

#### 4. Kelayakan Pemberian Pembiayaan

Proses pemberian pembiayaan bank islam kepada nasabah-nasabahnya sangat memperhatikan aspek-aspek teknik administratif. Adapun aspek-aspek yang sangat diperhatikan atau sebagai dasar pertimbangan pembiayaan adalah sebagai berikut:

##### a. Surat Permohonan Pembiayaan

Dalam surat permohonan berisi pembiayaan yang diminta nasabah, untuk beberapa lama, berapa limit/plafond yang diminta, serta sumber pelunasan pembiayaan berasal dari mana. Di samping itu, surat pun dilampiri dengan dokumen pendukung, antara lain identitas pemohon, legalitas (akta pendirian/perusahaan, surat keputusan menteri, perizinan-perizinan), bukti kepemilikan agunan (jika diperlukan).<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori...*, h. 768-773.

Sebagai bukti bahwa nasabah telah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank, maka permohonan atau aplikasi pembiayaan oleh calon nasabah diajukan secara tertulis dan ditandatangani oleh nasabah. Dalam surat permohonan tersebut disebutkan jumlah maksimum pembiayaan yang diperlukan dan tujuan penggunaan fasilitas pembiayaan. Permohonan tertulis dari calon nasabah diwajibkan sesuai pasal 23 ayat (2) UU Perbankan Syariah.<sup>35</sup>

#### b. Proses Evaluasi

Dalam penilaian suatu permohonan, bank islam tetap berpegang pada prinsip kehati-hatian dan aspek lainnya sehingga diharapkan dapat diperoleh hasil analisis yang cermat dan akurat. Proses penilaian tersebut berdasarkan pada surat permohonan yang lengkap, proses penilaian, memo penilaian.<sup>36</sup>

#### c. Penerbitan Surat Keputusan Pembiayaan

Setelah dilakukan surat penilaian secara seksama dan berjenjang atas data yang disampaikan calon nasabah penerima fasilitas, permohonan pembiayaan tersebut diputus oleh komite yang penyampaianannya kepada pemohon dituangkan dalam satu surat keputusan, disebut surat keputusan pembiayaan (SKP). Isi SKP dapat berupa persetujuan pemberian pembiayaan karena dinilai layak (*feasible*) dan disampaikan dalam bentuk Surat

<sup>35</sup> *Ibid.*, h. 104-105.

<sup>36</sup> Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori...*, h. 773-778.

Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP4), atau berupa penolakan permohonan pembiayaan.

Untuk SP4 yang berupa persetujuan pemberian pembiayaan memuat tentang maksimum pembiayaan yang disetujui, jenis pembiayaan yang diberikan, tujuan penggunaan pembiayaan, jangka waktu fasilitas pembiayaan, besarnya imbalan, bagi hasil dan sebagainya tergantung persyaratan yang diajukan oleh bank sesuai dengan kebijakan yang tercantum dalam buku pedoman pembiayaan bank yang bersangkutan. SP4 masih bersifat penawaran (*offering letter*) dari bank kepada calon nasabah penerima fasilitas yang bersangkutan.

Apabila calon nasabah menyetujui syarat-syarat yang ditawarkan oleh bank sebagaimana dalam SP4, maka nasabah mengembalikan copy SP4 setelah ditandatangani oleh yang bersangkutan diatas materai secukupnya sebagai tanda persetujuan, sesuai dengan pasal 2 ayat (1) huruf a UU No. 12 Tahun 1985 tentang Bea Materai.

d. Penandatanganan Akad Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan

Ketika calon nasabah menyetujui syarat-syarat yang ditawarkan oleh bank dengan penandatanganan SP4 dan mengembalikan kopy SP4 sebelum jatuh tempo. Maka unsur-unsur hukum yang harus diperhatikan oleh bank, sebagai berikut:

- 1) Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan pembiayaan adalah orang yang benar dan berwenang untuk melakukan hal tersebut, dengan cara mencocokkan bukti identitas diri dengan anggaran dasar perusahaan dan/atau dengan asli dokumen bukti kepemilikan barang jaminan tersebut.
- 2) Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan dan akta pengikatan jaminan benar-benar mengerti, memahami dan menyetujui isi dari dokumen-dokumen yang ditandatangani dengan cara pejabat bank meminta nasabah membaca sendiri dan memahami isi dokumen tersebut.
- 3) Dalam hal dokumen dibuat secara notariil
- 4) Pelaksanaan penandatanganan akta pengikatan jaminan (kebendaan dan/atau perorangan) sebagai perjanjian ikutan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok, yaitu akad pembiayaan, dilakukan bersamaan pada saat penandatanganan akad pembiayaan. Penandatanganan perjanjian pengikatan jaminan tersebut paling lambat dilakukan sebelum pencairan pembiayaan dilakukan (menjadi satu syarat perjanjian). Apabila penandatanganan perjanjian jaminan mendahului akad pembiayaan, maka itu menimbulkan cacat yuridis yang dapat

menjadi *potential problem* dan fasilitas tidak aman (*unsecured financing*).

e. Monitoring Pembiayaan

Sistem pencairan pembiayaan dilakukan, maka bank perlu melakukan pemantauan dan pengawasan terhadap aktivitas usaha dari nasabah penerima fasilitas pembiayaan baik secara aktif (peninjauan tempat usaha nasabah penerima fasilitas) maupun secara pasif (analisis laporan keuangan, dan sebagainya).<sup>37</sup>

## E. Angsuran Dalam Islam

Definisi angsuran, angsuran awal kata angsur yang berarti bayar dikit demi sedikit, tidak sekaligus dan cicil.<sup>38</sup> Dalam hal ini angsuran yang dimaksud adalah pembayaran atau pelunasan penjualan yang dilakukan dengan perjanjian dimana pembayaran nya dilakukan secara bertahap (berangsur-angsur) oleh si pembeli dalam jangka waktu yang ditentukan.

Pada dasarnya angsuran sama hal nya dengan cicilan, Dalam bahasa arab, jual beli kredit dikenal dengan *bai' bit taqsith* yang berarti membagi sesuatu menjadi beberapa bagian tertentu. Ulama syafiyah, hanafiya, Al-Muayyid billah, serta mayoritas ulama lain berpendapat bahwa hukum angsuran dalam Islam diperbolehkan. Hal ini didasarkan pada beberapa hal, yakni:

1. Tidak adanya dalil yang mengharamkan angsuran, ini juga beracuan pada kaidah fiqh muamalah yang menyatakan bahwa:

<sup>37</sup> *Ibid.*, h. 105-114.

<sup>38</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa (KBBI), *Departemen Pendidikan Nasional* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), h. 70.



أَلَا صَلُّ فِي الْمَعَامَلَةِ إِلَّا بِأَحَدٍ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “*Hukum asal semua bentuk muamalah adalah mubah (boleh), kecuali ada dalil yang mengharamkannya (melarang)*”.<sup>39</sup>

2. Firman Allah yang membolehkan utang-piutang atau dalam praktiknya

biasa disebut dengan kredit, sedangkan Allah SWT juga membolehkan.

Hal ini dijelaskan dalam Qs. Al-Baqarah:282

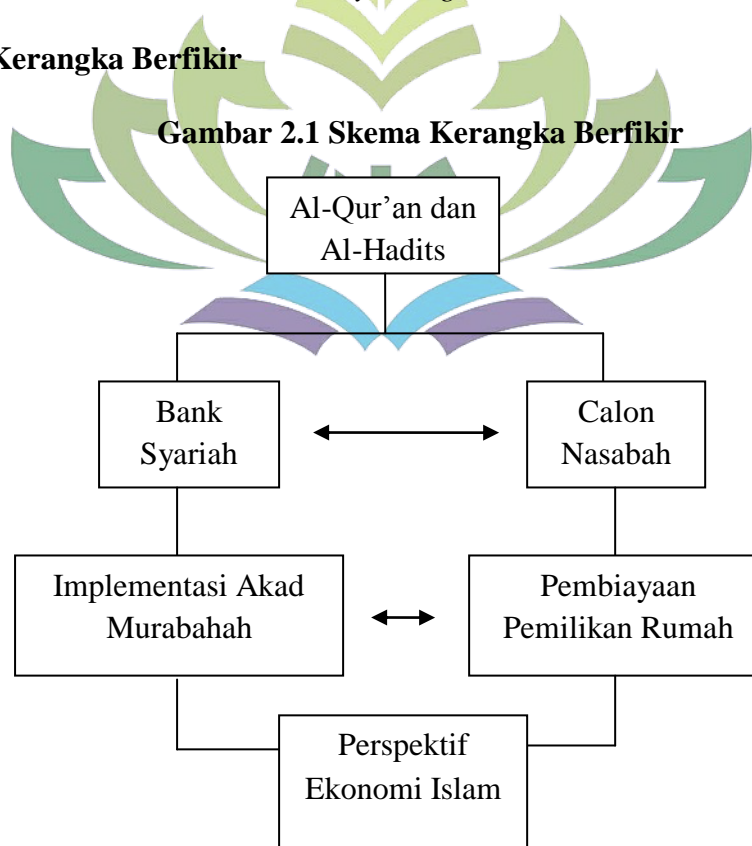
يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

وَلْيَكُتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ... الخ

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar...*”<sup>40</sup>

#### F. Kerangka Berfikir

Gambar 2.1 Skema Kerangka Berfikir



<sup>39</sup> <https://pengusahamuslim.com/4899-kaidah-dalam-fiqih-jual-beli-bagian-01>.

<sup>40</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2013), h,

Untuk menentukah apakah pembiayaan pemilikan rumah pada bank BSM KC Bandar Jaya ini berjalan dengan lancar atau tidak perlu dilihat dari indikatornya, yaitu dilihat dari bagaimana implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan pemilikan rumah dari pihak bank kepada nasabah/calon nasabah nya dan bagaimana sisitem angsuran yang diberikan bank kepada masabah/calon nasabah pada pembiayaan pemilikan rumah ini dilihat dalam perspektif ekonomi islam nya.

#### **G. Penelitian Terdahulu Yang Relevan**

Penelitian terdahulu merupakan kumpulan hasil-hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti terdahulu dan mempunyai kaitan dengan penelitian yang akan dilakukan.

1. Berdasarkan Penelitian yang dilakukan oleh Sapi'i dan Agus Setiawan yang berjudul *Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)*. Penulis menggunakan metode Deskriptif Kualitatif, dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan KPRiB Muamalat yaitu KPR sebagai fasilitas pinjaman yang disediakan bank-bank untuk membiayai pembelian rumah yang siap huni yang sesuai syariat islam. Adapun Akad yang digunakna dalam mekanisme pembiayaan KPR Muamalat iB yaitu akad *Murabahah*.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Sapi'i dan Agus Setiawan, "*Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)*". (*Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 2, No. 1, 2016). h. 23.

2. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Marwini yang berjudul *Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KPRS di Perbankan Syariah*. Penulis menggunakan metode kuantitatif dengan menggunakan data sekunder. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan *murabahah* KPR Syariah mempunyai ketentuan-ketentuan pokok yang mengatur mekanisme produk pembiayaan *murabahah* KPR Syariah, dan ketentuan *margin* keuntungan *murabahah* pembiayaan KPR Syariah menggunakan komponen *cost of found*, *overhead cost*, premi resiko dan jangka waktu. Komponen-komponen ini juga digunakan untuk menghitung bunga kredit di bank konvensional.<sup>42</sup>
3. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Aisyiatu Shahiyah Suharto dan Moch Khoirul Anwar yang berjudul *Minat Masyarakat Terhadap KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) dengan Skema Murabahah pada BNI Syariah KC Surabaya*. Jenis penelitian yang digunakan Penulis adalah dengan menggunakan pendekatan Deskriptif Kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa minat masyarakat akan KPRS pada BNI Syariah KC Surabaya mengalami peningkatan, hasil ini didapat melalui pengamatan, wawancara dan dokumentasi.<sup>43</sup>
4. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Mohamad Heykal yang berjudul *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah Di*

---

<sup>42</sup> Marwini, "Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KPRS di Perbankan Syariah" (*Jurnal: al-Ihkam*, Vol.8 No.1 Juni 2013), h. 159.

<sup>43</sup> Aisyiatu Shahiyah Suharto dan Moch Khoirul Anwar, "Minat Masyarakat Terhadap KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) dengan Skema Murabahah pada BNI Syariah KC Surabaya" (*Jurnal Ekonomi Islam* Vol. 1 No. 2), h. 158.

Indonesia. Peneliti menggunakan penelitian dengan metode Deskriptif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dari 11 bank umum syariah yang ada di Indonesia 6 diantaranya memiliki pembiayaan untuk KPR Syariah meskipun dengan jumlah yang fluktuatif. Berfluktuasinya KPR Syariah yang dilakukan oleh perbankan syariah lebih banyak disebabkan pemahaman masyarakat yang belum benar tentang konsep KPR Syariah tersebut.<sup>44</sup>

5. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika yang berjudul Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank (Studi Di Jawa Barat). Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data sekunder dan primer. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa mayoritas responden yang masuk ke dalam kategori ini adalah para keluarga muda berpenghasilan menengah ke atas dan memiliki latar belakang pendidikan yang baik, mereka beranggapan bahwa praktik kpr di bank syariah masih tergolong riba sehingga praktik kpr syariah tanpa bank adalah solusi agar terhindar dari riba.<sup>45</sup>
6. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Helmi Haris yang berjudul Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa masing-masing memiliki nilai negatif dan nilai positif. Nilai negatifnya adalah memunculkan kesan bahwa tidak ada suatu otoritas khusus

---

<sup>44</sup> Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia" (*Binus Business Review Vol.5 No.2 November 2014*), h. 525.

<sup>45</sup> Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank (Studi Di Jawa Barat)" (*Jurnal Manajemen Teori dan Terapan Tahun 10 No 3 Desember 2017*), h. 229.

yang menangani operasional perbankan syariah di Indonesia sehingga muncul berbagai variasi produk pembiayaan kepemilikan rumah. Segi positifnya adalah dengan berbagai macam variasi pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh bank-bank syariah berarti calon nasabah mempunyai berbagai alternatif pilihan untuk memiliki rumah dengan cara yang sesuai dengan keinginannya.<sup>46</sup>

7. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Dina Zulfa Ofera yang berjudul Pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional Dan Ujrah Terhadap Tingkat Pertumbuhan Pembiayaan Kongsy Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) Di Bank Muamalat Cabang Medan. Penelitian ini menggunakan pendekatan Deskriptif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa secara simultan variabel bunga KPR Konvensional, margin murabahah, dan ujrah bank muamalat berpengaruh terhadap pertumbuhan tingkat pembiayaan KPRS dengan taraf kepercayaan 95%.<sup>47</sup>

Berdasarkan beberapa penelitian di atas dapat disimpulkan bahwa penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian lanjutan dari penelitian sebelumnya. Hanya saja ada sedikit perbedaan pada penelitian sebelumnya yaitu pada mekanisme dan aplikasi yang digunakan pada setiap lembaga keuangan yang dijadikan objek penelitian oleh penulis dan untuk

---

<sup>46</sup> Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)" (*Jurnal Ekonomi Islam Program Pasca Sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta*, Vol 1, No 1, Juli 2007), h.124.

<sup>47</sup> Dina Zulfa Ofera, "Pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional Dan Ujrah Terhadap Tingkat Pertumbuhan Pembiayaan Kongsy Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) Di Bank Muamalat Cabang Medan" (Tesis Ekonomi Islam, Medan 2016), h. 98.

pemasaran di Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya tidak ada staf atau karyawan yang melakukan pemasaran ke luar bank akan tetapi hanya menunggu apabila ada pembeli atau calon pembeli yang datang ke bank untuk melakukan pembiayaan tersebut.





## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.

Anwar Sanusi, *Metode Penelitian Bisnis*, Jakarta: Salemba Empat, 2016.

Ascarya, *akad dan produk bank syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Ahmad Ifham, *Ini Loh KPR Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017.

Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

A Wangsawijaya Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, Bandung: Diponegoro, 2013.

Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016.

-----, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016.

Irham Fahmi, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*, Bandung: Alfabeta, 2014.

Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa (KBBI), *Departemen Pendidikan Nasional* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008.

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

-----, *Pemasaran Bank*, Jakarta: Kencana, 2010.

Lexy J Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Rosda Karya, Cet 37, 2017.

M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.

Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis & Ekonomi*, Jakarta: Erlangga, 2013.

Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

-----, *Manajemen Keuangan Syari'ah Analisis Fiqh dan Keuangan*, Yogyakarta: UUP STIM YKPN, 2014.

Nurdin Umar, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Jakarta: Sumber Ilmu Jaya, 2002.

Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR dari Memilih Bank hingga Cara Mengangsur*, Yogyakarta: Pustaka Grhatama, Cet 1, 2008.

Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R&D)*, Bandung: Alfabeta, 2016.

-----, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, cv, 2017.

Supriyadi Amir, *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal*, Jakarta: Laskar Aksara, 2014.

Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010.

V Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi*, yogyakarta: PT. Pustaka Baru, 2015.

### **Jurnal & Skripsi:**

Achmad Nizar Abdullah, *Penerapan Bauran Pemasaran pada Produ Pembiayaan Griya di PT Bank Syariah Mandiri Kantor Area Denpasar*. (Skripsi Program Sarjana Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang), 2017.

Afit kurniawan, Nur Inayah, *Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiya Bittamlik Dan Musyarakah Mutanaqisah*, Jurnal: EQUILIBRIUM, Vol. 1, No.2 Desember, 2013.

Bayu Ilham Cahyono, Darminto, Nila Firdausi Nuzula, *Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk mendukung pengendalian Intern: Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya, Malang*, Jurnal Administrasi Bisnis (JAB) Vol. 25 No. 1 Agustus 2015.

- Dina Zulfa Ofera, *Pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional Dan Ujrah Terhadap Tingkat Pertumbuhan Pembiayaan Kongs Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan*, Thesis Ekonomi Islam, Medan, 2016.
- Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, *Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank (Studi di Jawa Barat)*, Jurnal Manajemen Teori dan Terapan Tahun 10 No 3 Desember, 2017.
- Helmi Haris, *Pembiayaan Pemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)*, Jurnal Ekonomi Islam Program Pasca Sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Vol. 1 No. 3 Juli, 2007.
- Marwini, "Aplikasi Pembiayaan Murabahah produk KPRS di Perbankan Syari'ah: Institut Studi Keislaman Darussalam, Gontor Ponorogo", Jurnal: Al-Ihkam Vol. 8 No. 1 Juni 2013.
- Mila Sartika, Hendri Hermawan, "Implementasi Ijarah dan IMBT pada Bank BRI Syariah cabang Yogyakarta", *Economica: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam*, vol. VII/ Edisi 1 Mei, 2016.
- Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia", *Binus Business Review* Vol. 5 No. 2 November 2014.
- Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, Suyud Arif, "Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (studi kasus Developer Property Syariah Bogor)", Jurnal Ekonomi Islam Vol 9, No 1, Mei 2018.
- Muhammad Syafi'i, Agus Setiawan, "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)", *Al-Tijary: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 2, No. 1 Desember, 2016.
- Nabila Fatmasari, "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (studi kasus bank BTN dengan bank Muamalat)" Universitas Negeri Surabaya.
- Suharto. A. S., & Anwar. M.K.,(2018). "Minat Masyarakat terhadap KPRS (Kredit Pemilikan Rumah Syariah) dengan skema Murabahah pada BNI Syariah KC Surabaya", Jurnal Ekonomi Islam, vol. I No. 2, 2018.

**Wawancara:**

Meri Marlana, Wawancara dengan RBRM PT. BSM KC Bandar Jaya, 9 Juli 2019.

**Sumber online:**

<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Download/425>.

<https://www.syariahmandiri.co.id/consumer-banking/pembiayaan-konsumen/pembiayaan-griya>.

<https://kbbi.web.id/analisis>





**Foto pada saat Proses Wawancara dengan Staf bagian RBRM**



